

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 09 /TB-HUD8

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2025

**CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SỞ GD CHỨNG KHOÁN**

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Tên công ty: Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD8.
Mã chứng khoán: HD8
Địa chỉ trụ sở chính: Số 2 và 3 - TTB, Khu Xuân Phương Garden, phường
Phương Canh, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.
Điện thoại/Fax: 024 66640911
Người thực hiện công bố thông tin: Lê Quang Phong
Chức vụ: Thành viên HĐQT, Trưởng phòng TCHC, Người được ủy quyền
công bố thông tin.

Loại thông tin công bố:

24h

Bất thường

Theo yêu cầu

Định kỳ

Nội dung thông tin công bố: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã kiểm toán.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty ngày 20/01/2025 tại đường dẫn <http://hud8.vn>.

Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố./.

Tài liệu kèm theo:
BCTC hợp nhất năm 2024
đã kiểm toán.

**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN
CÔNG BỐ THÔNG TIN**



Lê Quang Phong

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
VÀ ĐÔ THỊ HUD8**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Hà Nội – Tháng 01 năm 2025



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>Trang</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 28

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8

Số 02 - 03 TTB - Khu Xuân Phương Garden, phường Phương Canh, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8 trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán kèm theo.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8 (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102333784 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 02/08/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 09 ngày 03/7/2023.

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: Housing and Urban Development Investment Joint Stock Company HUD8. Tên viết tắt: HUD8., JSC.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102333784 thay đổi lần thứ 09 ngày 03/7/2023 là 100.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm tỷ đồng chẵn*).

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 02 - 03 TTB - Khu Xuân Phương Garden, phường Phương Canh, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Cổ phiếu của Công ty đang được giao dịch trên hệ thống giao dịch UpCOM với mã chứng khoán: HD8.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Phúc Khánh	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Nguyễn Ngọc Hải	Thành viên
Ông Lê Minh Phúc	Thành viên
Ông Lê Quang Phong	Thành viên
Ông Nguyễn Đức Minh	Thành viên

Ban Kiểm soát

Bà Phan Thị Minh Hương	Trưởng Ban kiểm soát
Ông Dương Anh Tuấn	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên

Ban Giám đốc

Ông Nguyễn Ngọc Hải	Giám đốc
Ông Lê Minh Phúc	Phó Giám đốc

SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính hợp nhất và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất để Báo cáo tài chính hợp nhất không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,



Nguyễn Ngọc Hải
Giám đốc

Hà Nội, ngày 16 tháng 01 năm 2025

Số: 70/2025/BCKTHN-CPA VIETNAM-NV3

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8, được lập ngày 16 tháng 01 năm 2025, từ trang 06 đến trang 28 kèm theo, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2024, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8 tại ngày 31/12/2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



A blue ink signature, likely belonging to the auditor, written in a cursive style.

Phan Thanh Nam
Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 1009-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 02/2025/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2025 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT

Hà Nội, ngày 16 tháng 01 năm 2025

Lê Mạnh Hùng
Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 4301-2023-137-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		163.414.855.189	176.760.595.966
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	2.878.298.955	2.851.991.318
1. Tiền	111		1.878.298.955	1.151.991.318
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.000.000.000	1.700.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		138.610.000.000	108.500.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	138.610.000.000	108.500.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5.453.075.794	48.962.205.476
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	-	547.396.000
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	1.489.524.111	1.551.624.111
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	-	40.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	3.963.551.683	6.863.185.365
IV. Hàng tồn kho	140	5.7	16.277.979.328	16.275.072.678
1. Hàng tồn kho	141		16.277.979.328	16.275.072.678
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		195.501.112	171.326.494
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		187.579.835	171.326.494
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.13	7.921.277	-
B- TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+240+250+260)	200		8.298.944.492	8.573.605.228
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		229.357.999	457.489.519
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	229.357.999	457.489.519
<i>Nguyên giá</i>	222		4.512.607.273	4.512.607.273
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(4.283.249.274)	(4.055.117.754)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.9	4.785.700.036	4.940.077.456
1. Nguyên giá	231		6.286.410.170	6.286.410.170
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.500.710.134)	(1.346.332.714)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		3.093.343.467	3.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	5.10	3.093.343.467	3.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		190.542.990	176.038.253
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.11	190.542.990	176.038.253
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		171.713.799.681	185.334.201.194

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		60.174.032.896	62.262.551.816
I. Nợ ngắn hạn	310		48.837.551.231	50.560.377.191
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	64.253.206	9.558.050
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.13	387.191.210	319.515.627
4. Phải trả người lao động	314		1.330.620.067	1.535.186.673
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.14	45.825.719.430	46.062.876.165
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.15	257.942.014	380.668.013
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16	140.470.169	90.527.528
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	696.490.000
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		831.355.135	1.465.555.135
II. Nợ dài hạn	330		11.336.481.665	11.702.174.625
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.15	11.336.481.665	11.702.174.625
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		111.539.766.785	123.071.649.378
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.17	111.539.766.785	123.071.649.378
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		100.000.000.000	100.000.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>411a</i>		<i>100.000.000.000</i>	<i>100.000.000.000</i>
8. Quỹ đầu tư phát triển	417		9.220.982.498	9.220.982.498
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		2.318.784.287	13.850.666.880
<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	<i>421a</i>		<i>450.666.880</i>	<i>7.449.827.069</i>
<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này</i>	<i>421b</i>		<i>1.868.117.407</i>	<i>6.400.839.811</i>
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	423		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		171.713.799.681	185.334.201.194

Người lập biểu

Hoar

Dương Thị Thanh Hoa

Kế toán trưởng

HR

Võ Thị Nhân

Hà Nội, ngày 16 tháng 01 năm 2025



Nguyễn Ngọc Hải

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	1.050.468.017	676.673.300
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		1.050.468.017	676.673.300
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	827.727.557	459.832.560
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		222.740.460	216.840.740
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	8.129.313.125	13.632.364.534
7. Chi phí hoạt động tài chính	22	6.4	-	23.734.186
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	23.734.186
8. Lãi trong công ty liên kết	24		943.467	-
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	5.998.586.160	6.261.062.033
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 25 - 26)	30		2.354.410.892	7.564.409.055
12. Thu nhập khác	31		1.500.000	991.035.094
13. Chi phí khác	32		-	97.561.701
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	6.6	1.500.000	893.473.393
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		2.355.910.892	8.457.882.448
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	487.793.485	2.057.042.637
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		1.868.117.407	6.400.839.811
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		1.868.117.407	6.400.839.811
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	187	600

Người lập biểu

Dương Thị Thanh Hoa

Kế toán trưởng

Võ Thị Nhân

Hà Nội, ngày 16 tháng 01 năm 2025

Giám đốc



Nguyễn Ngọc Hải

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
 (Theo phương pháp gián tiếp)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		2.355.910.892	8.457.882.448
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư	02		382.508.940	382.508.940
- Các khoản dự phòng	03		414.087.614	696.490.000
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(8.129.313.125)	(16.538.705.013)
- Chi phí lãi vay	06		-	23.734.186
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(4.976.805.679)	(6.978.089.439)
- Tăng giảm các khoản phải thu	09		7.525.178.072	(2.002.468.723)
- Tăng giảm hàng tồn kho	10		(2.906.650)	(9.908.135)
- Tăng giảm các khoản phải trả	11		(2.006.203.478)	(2.776.329.025)
- Tăng giảm chi phí trả trước	12		(14.504.737)	(23.121.078)
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	(23.734.186)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(402.942.880)	(2.479.165.578)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	348.700.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(982.197.128)	(3.659.898.996)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(860.382.480)	(17.604.015.160)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TS dài hạn khác	22		-	496.500.000
2. Chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		(259.610.000.000)	(267.012.268.906)
3. Thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		269.500.000.000	275.803.877.873
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(92.400.000)	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.089.090.117	14.276.915.822
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		13.886.690.117	23.565.024.789
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		-	13.165.620.035
2. Chi trả nợ gốc vay	34		-	(13.165.620.035)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(13.000.000.000)	(9.794.300.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(13.000.000.000)	(9.794.300.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50		26.307.637	(3.833.290.371)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		2.851.991.318	6.685.281.689
Ảnh hưởng của thay đổi TGHD quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	5.1	2.878.298.955	2.851.991.318

Người lập biểu

Hoàng Thị Thanh Hoa

Dương Thị Thanh Hoa

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Nhân

Võ Thị Nhân

Hà Nội, ngày 16 tháng 01 năm 2025

Giám đốc



Nguyễn Ngọc Hải

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8 được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0102333784 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 02/8/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 09 ngày 03/7/2023.

Vốn Điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 09 ngày 03/7/2023 của Công ty là 100.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm tỷ đồng chẵn*).

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 02 - 03 TTB - Khu Xuân Phương Garden, phường Phương Canh, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Cổ phiếu của Công ty được đăng ký giao dịch trên hệ thống giao dịch UpCOM với mã chứng khoán: HD8.

Tổng số lao động của Công ty và Công ty con tại ngày 31/12/2024: 11 người (tại 01/01/2024: 11 người).

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Lập, quản lý các dự án đầu tư phát triển các khu dân cư, khu đô thị, khu kinh tế, khu công nghiệp tập trung;
- Xây dựng nhà và hạ tầng đô thị, khu dân cư, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới, khu chế xuất, khu công nghiệp, đầu tư cải tạo nâng cấp các công trình nhà;
- Tư vấn, quản lý bất động sản, quản lý khai thác dịch vụ các khu đô thị mới, khu dân cư tập trung;
- Tư vấn, thiết kế quy hoạch công trình xây dựng; tư vấn thiết kế kết cấu công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp;
- Tư vấn, giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng, công nghiệp; tổng thầu tư vấn và xây dựng các dự án đầu tư xây dựng bao gồm: Lập và thẩm tra dự án đầu tư, tư vấn đấu thầu, tư vấn giám sát và quản lý dự án, tư vấn công nghệ thiết bị và tự động hóa, lập dự toán và thẩm tra tổng dự toán;
- Nhận thầu và tổng thầu xây dựng các công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông thủy lợi, bưu chính viễn thông, công trình kỹ thuật hạ tầng khu đô thị, khu công nghiệp, công trình đường dây và trạm biến thế điện;
- Sản xuất, mua bán vật tư, vật liệu xây dựng, thiết bị, công nghệ xây dựng;
- Xuất nhập khẩu các sản phẩm, hàng hóa Công ty kinh doanh;
- Kinh doanh bất động sản./.

Hoạt động chính của Công ty trong năm: Triển khai dự án Bất động sản, cho thuê ki ốt và dịch vụ tài chính và dịch vụ khi đô thị...

1.3 Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Đối với hoạt động kinh doanh nhà, khu đô thị, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường theo thời gian thi công của các công trình/dự án.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2024: Công ty có Công ty con, Công ty liên kết như sau:

Bên liên quan	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty con					
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land	Số 02&03-TTB, Khu Xuân Phương Garden, P. Phương Canh, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	100%	100%	100%
Công ty liên kết					
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Phú Yên	Số 485 đường Hùng Vương, phường 9, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên.	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	30%	30%	30%

1.5 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành, do đó thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh được.

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 dương lịch hàng năm.

Báo cáo tài chính kèm theo được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập phù hợp với Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), trên cơ sở nguyên tắc kế toán dồn tích và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất số liệu Báo cáo tài chính của Công ty con và Báo cáo tài chính riêng của Công ty, các nghiệp vụ và số dư giữa Công ty với các Công ty con đã được loại trừ khi trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của Công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty con phù hợp với chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư chủ yếu giữa Công ty và các Công ty con được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại Công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong kỳ kế toán. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn): Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu - chi.

Các khoản tương đương tiền: Là các khoản đầu tư ngắn hạn, tiền gửi có kỳ hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, gửi tiền có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản cho vay: Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư vào Công ty liên kết: Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết mà Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá vốn chủ sở hữu trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của Công ty liên kết được hợp nhất trong Báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn vào Công ty liên kết theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của Công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Khoản lỗ của Công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại các Công ty liên kết thì khoản lỗ đó chỉ được Công ty ghi nhận bằng với số vốn đã góp.

Trong trường hợp một Công ty con của Công ty thực hiện giao dịch với các Công ty liên kết của Công ty, lãi (lỗ) chưa thực hiện tương ứng với phần vốn góp của Công ty vào Công ty liên kết được loại trừ khỏi Báo cáo tài chính hợp nhất.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	Thời gian khấu hao (Số năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc, thiết bị	06 - 20
Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 15
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 06

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong năm.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là nhà cửa vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê, được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí (tiền và tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính tới thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành Bất động sản đầu tư đó.

Các chi phí liên quan đến Bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho Bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá Bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	Thời gian khấu hao (Số năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 41

Lãi và lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

Chi phí trả trước: Được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng Cân đối kế toán.

Chi phí trả trước dài hạn của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng và phân bổ không quá 24 tháng;
- Chi phí trả trước là tiền đi thuê văn phòng được phân bổ dần vào chi phí theo thời gian thực tế trả trước.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty).
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc ghi nhận nợ vay và chi phí đi vay

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính từ các tổ chức tín dụng và các tổ chức, cá nhân khác; không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ. Tất cả các chi phí liên quan đến khoản vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau:

- Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa đầy đủ hồ sơ, chứng từ kế toán.
- Chi phí nhân công, vật tư, nhiên liệu, chi phí đầu tư khác: trích trước theo hồ sơ dự toán trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông và trích lập các quỹ sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty.

Cổ tức chính thức được công bố và ghi nhận là nợ phải trả sau khi được sự phê duyệt của Đại Hội đồng cổ đông thường niên của Công ty.

D.N: 0
CÔN
TN
EM T
AVIE
HÀ N

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

Thu nhập khác gồm: các khoản thu nhập ngoài hoạt động sản xuất kinh doanh như nhượng bán, thanh lý tài sản cố định, tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng, tiền bồi thường tài sản bị tổn thất, ...

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của dịch vụ, bất động sản đầu tư cho thuê trong năm (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa;) được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong kỳ.

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp: Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền. Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ.

Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Giám đốc cho rằng Công ty chỉ hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản là chủ yếu và theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Do đó, Ban Giám đốc Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	115.425.808	215.970.664
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.762.873.147	936.020.654
Các khoản tương đương tiền (i)	1.000.000.000	1.700.000.000
Tổng	2.878.298.955	2.851.991.318

(i) Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 01 - 03 tháng với lãi suất 2,9% - 4,8%/năm.

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
Tiền gửi ngân hàng (ii)	138.610.000.000	138.610.000.000	108.500.000.000	108.500.000.000
Tổng	138.610.000.000	138.610.000.000	108.500.000.000	108.500.000.000

(ii) Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trên 03 tháng với lãi suất 4,1% - 7,2%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

5.3 Phải thu khách hàng

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Ngắn hạn		
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị	-	547.396.000
Tổng	-	547.396.000
<i>Trong đó: Phải thu các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	-	547.396.000

5.4 Trả trước cho người bán

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Ngắn hạn		
Công ty CP Xây lắp và Phát triển nhà HUD3.2 (*)	1.489.524.111	1.489.524.111
Các đối tượng khác	-	62.100.000
Tổng	1.489.524.111	1.551.624.111

(*) Khoản trả trước cho Công ty Cổ phần xây lắp và Phát triển nhà HUD3.2 cho Dự án Khu văn phòng, nhà ở và dịch vụ công cộng Xuân Phương Garden đã nghiệm thu quyết toán tuy nhiên do nhà thầu đang bị vướng mắc về vấn đề thuế nên chưa xuất được hóa đơn cho Thịnh Phát Land để thanh lý hợp đồng.

5.5 Phải thu về cho vay

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (*)	-	-	40.000.000.000	-
Tổng	-	-	40.000.000.000	-
<i>Phải thu với các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh 7.1)</i>	-	-	40.000.000.000	-

(*) Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị được vay theo Nghị quyết số 84/NQ-HĐQT ngày 13/04/2023 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8; các Hợp đồng vay vốn với thời gian vay 09 tháng-12 tháng, lãi suất căn cứ theo lãi suất cho vay ngắn hạn của Ngân hàng BIDV Chi nhánh Hà Nội cho Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị vay cộng thêm 2%. Trong năm, đã tất toán khoản phải thu về cho vay này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

5.6 Phải thu khác

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Tạm ứng	45.000.000	-	45.000.000	-
Ký quỹ, ký cược (*)	1.950.000.000	-	1.950.000.000	-
Lãi dự thu tiền gửi, cho vay	1.950.636.467	-	4.850.199.046	-
BHXX, BHYT, BHTN	9.533.239	-	10.040.319	-
Phải thu khác	8.381.977	-	7.946.000	-
Tổng	3.963.551.683	-	6.863.185.365	-
<i>Phải thu với các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh 7.1)</i>	-	-	2.877.910.959	-

(*) Ký quỹ theo Biên bản thỏa thuận số 10/KHĐT-KQ ngày 14/3/2017 về việc đảm bảo thực hiện dự án đầu tư giữa Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội và Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land.

5.7 Hàng tồn kho

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	16.277.979.328	-	16.275.072.678	-
Công trình công cộng dịch vụ và Nhà văn hóa (*)	16.265.164.543	-	16.265.164.543	-
Chi phí dịch vụ quản lý khu đô thị	12.814.785	-	9.908.135	-
Tổng	16.277.979.328	-	16.275.072.678	-

(*): Là giá trị chi phí dở dang (chủ yếu là tiền sử dụng đất và chi phí giải phóng mặt bằng được phân bổ cho diện tích công trình công cộng và Nhà văn hóa) thuộc dự án Khu nhà ở Văn phòng và Dịch vụ công cộng Xuân Phương Garden chưa thể thực hiện đầu tư tiếp do chưa giải phóng mặt bằng xong.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

5.8 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2024	91.818.182	4.420.789.091	4.512.607.273
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số dư tại 31/12/2024	91.818.182	4.420.789.091	4.512.607.273
HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2024	91.818.182	3.963.299.572	4.055.117.754
Khấu hao trong năm	-	228.131.520	228.131.520
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số dư tại 31/12/2024	91.818.182	4.191.431.092	4.283.249.274
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2024	-	457.489.519	457.489.519
Tại ngày 31/12/2024	-	229.357.999	229.357.999

Nguyên giá tài sản cố định hết khấu hao còn đang sử dụng tại ngày 31/12/2024: 3.143.818.182 đồng (tại ngày 01/01/2024: 3.143.818.182 đồng).

5.9 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	01/01/2024	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2024
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	6.286.410.170	-	-	6.286.410.170
- Ki ốt D1-Tây Nam Linh Đàm	6.286.410.170	-	-	6.286.410.170
Giá trị hao mòn lũy kế	1.346.332.714	154.377.420	-	1.500.710.134
- Ki ốt D1-Tây Nam Linh Đàm	1.346.332.714	154.377.420	-	1.500.710.134
Giá trị còn lại	4.940.077.456	-	-	4.785.700.036
- Ki ốt D1-Tây Nam Linh Đàm	4.940.077.456	-	-	4.785.700.036

Bất động sản đầu tư cho thuê gồm: 17 căn Ki ốt tại tầng 1 thuộc chung cư D1 - CT2 Khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm, quận Hoàng Mai, Hà Nội. Doanh thu và giá vốn liên quan đến Bất động sản đầu tư cho thuê trong năm 2024 được trình bày tại Thuyết minh số 6.1 và 6.2 với số tiền lần lượt là 365.692.960 VND và 154.377.420 VND.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2024 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập Bảng Cân đối kế toán hợp nhất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

5.10 Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết

Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	31/12/2024 (VND)			01/01/2024 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Phú Yên (i)	3.093.343.467	(*)	-	3.000.000.000	(*)	-
Tổng	3.093.343.467		-	3.000.000.000		-

(i) Công ty thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4401101725 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Phú Yên cấp lần đầu ngày 15/12/2022. Trụ sở: Số 485 đường Hùng Vương, phường 9, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên. Vốn điều lệ: 138.000.000.000 đồng. Tỷ lệ sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8 là 30% Vốn điều lệ, tương đương 41.400.000.000 đồng.

(*) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính bởi không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư này, các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ..

5.11 Chi phí trả trước

Dài hạn	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Chi phí thuê văn phòng	190.542.990	176.038.253
Chi phí khác	147.096.774	147.096.774
	43.446.216	28.941.479
Tổng	190.542.990	176.038.253

5.12 Phải trả người bán

Ngắn hạn	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH MTV Môi trường đô thị Hà Nội - CN Cầu Diễn	18.379.637	18.379.637	-	-
Công ty CP Dịch vụ bảo vệ Sao Việt KDC Việt Nam	27.800.000	27.800.000	-	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Bất động sản	18.073.569	18.073.569	9.558.050	9.558.050
Các đối tượng khác	-	-	-	-
Tổng	64.253.206	64.253.206	9.558.050	9.558.050

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

5.13 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

a) Các khoản phải thu Nhà nước

	Số phải thu 01/01/2024	Số phát sinh trong năm		Số phải thu 31/12/2024
		Phải nộp	Đã nộp	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	6.276.968	6.276.968
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	1.644.309	1.644.309
Tổng	-	-	7.921.277	7.921.277

Đơn vị tính: VND

b) Các khoản phải nộp Nhà nước

	Số phải nộp 01/01/2024	Số phát sinh trong năm		Số phải nộp 31/12/2024
		Phải nộp	Đã nộp	
Thuế GTGT đầu ra	-	55.684.249	55.684.249	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	291.563.637	487.793.485	396.665.912	382.691.210
Thuế thu nhập cá nhân	27.951.990	500.746.937	524.198.927	4.500.000
Các loại thuế, phí, lệ phí khác	-	6.219.784	6.219.784	-
Tổng	319.515.627	1.050.444.455	982.768.872	387.191.210

Đơn vị tính: VND

5.14 Chi phí phải trả

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Ngắn hạn	45.825.719.430	46.062.876.165
Chi phí còn phải đầu tư vào dự án (i)	45.763.495.430	45.913.384.133
Chi phí dịch vụ và Chi phí khác phải trả	62.224.000	149.492.032
Tổng	45.825.719.430	46.062.876.165

(i) Các chi phí còn phải đầu tư của Dự án Xuân Phương Garden gồm chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí tiền sử dụng đất, chi phí xây dựng và các chi phí khác có liên quan được trích lập trên cơ sở dự toán chi phí đầu tư theo phương án kinh doanh và các hợp đồng đã ký kết với nhà thầu.

5.15 Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Ngắn hạn	257.942.014	380.668.013
Tiền lãi nhận trước	-	113.608.733
Phí dịch vụ quản lý (Xuân Phương Garden)	257.942.014	267.059.280
Dài hạn	11.336.481.665	11.702.174.625
Doanh thu chưa thực hiện (cho thuê ki ốt CC D1 - CT2)	11.336.481.665	11.702.174.625
Tổng	11.594.423.679	12.082.842.638

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

5.16 Phải trả khác

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn		
Phải trả liên quan đến dự án	140.470.169	90.527.528
Các khoản phải trả khác	140.470.169	90.157.840
	-	369.688
Tổng	140.470.169	90.527.528

5.17 Vốn chủ sở hữu

a) Tăng, giảm vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2023	100.000.000.000	9.220.982.498	20.503.562.416	129.724.544.914
Lãi trong năm trước	-	-	6.400.839.811	6.400.839.811
Trích lập các quỹ	-	-	(3.053.735.347)	(3.053.735.347)
Chia cổ tức	-	-	(10.000.000.000)	(10.000.000.000)
Số dư 31/12/2023	100.000.000.000	9.220.982.498	13.850.666.880	123.071.649.378
Số dư 01/01/2024	100.000.000.000	9.220.982.498	13.850.666.880	123.071.649.378
Lãi trong năm nay	-	-	1.868.117.407	1.868.117.407
Trích lập các quỹ (i)	-	-	(400.000.000)	(400.000.000)
Chia cổ tức (i)	-	-	(13.000.000.000)	(13.000.000.000)
Số dư 31/12/2024	100.000.000.000	9.220.982.498	2.318.784.287	111.539.766.785

i) Chia cổ tức và trích lập các quỹ theo Nghị quyết số 78/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16/5/2024 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024, chi tiết như sau:

- Trích lập Quỹ phúc lợi: 400.000.000 đồng.
- Chia cổ tức bằng tiền 13% vốn Điều lệ: 13.000.000.000 đồng.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	51.000.000.000	51.000.000.000
Các cổ đông khác	49.000.000.000	49.000.000.000
Tổng	100.000.000.000	100.000.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

5.17 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

c) Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	100.000.000.000	100.000.000.000
- Vốn góp đầu năm	100.000.000.000	100.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	100.000.000.000	100.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	13.000.000.000	10.000.000.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.000.000	10.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	10.000.000	10.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	10.000.000	10.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.000.000	10.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	10.000.000	10.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Doanh thu cho thuê Ki - ốt	365.692.960	365.692.960
Doanh thu cung cấp dịch vụ khu đô thị	684.775.057	310.980.340
Tổng	1.050.468.017	676.673.300

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Giá vốn cho thuê Ki-ốt	154.377.420	154.377.420
Giá vốn dịch vụ khu đô thị	673.350.137	305.455.140
Tổng	827.727.557	459.832.560

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	8.129.313.125	13.632.364.534
Tổng	8.129.313.125	13.632.364.534

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí lãi vay	-	23.734.186
Tổng	-	23.734.186

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	102.595.113	116.630.661
Chi phí nhân viên	3.615.670.752	3.397.945.075
Chi phí khấu hao TSCĐ	228.131.520	228.131.520
Thuế, phí, lệ phí	18.478.970	24.143.154
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.489.856.976	1.707.561.002
Chi phí bằng tiền khác	543.852.829	786.650.621
Tổng	5.998.586.160	6.261.062.033

6.6 Lợi nhuận khác

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Thu nhập khác	1.500.000	991.035.094
Thanh lý tài sản	-	451.363.636
Thu nhập khác	1.500.000	539.671.458
Chi phí khác	-	97.561.701
Chi phí thanh lý tài sản	-	1.500.000
Chi phí khác	-	96.061.701
Lợi nhuận khác	1.500.000	893.473.393

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	487.793.485	1.731.188.830
Điều chỉnh thuế TNDN theo QĐ của cơ quan thuế	-	325.853.807
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	487.793.485	2.057.042.637

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế	1.868.117.407	6.400.839.811
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(400.000.000)
Lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.868.117.407	6.000.839.811
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong	10.000.000	10.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	187	600

(*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng người quản lý. Nếu Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng ban quản lý điều hành cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

Công ty xác định lại số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng người quản lý cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 theo tỷ lệ phân phối lợi nhuận năm 2023 của Công ty đã được phê duyệt tại các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông trong năm 2024. Theo đó, lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 được trình bày lại như sau:

	Số đã trình bày trên báo cáo năm trước	Số trình bày lại	Chênh lệch
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	6.400.839.811	6.400.839.811	-
Số dư trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng cán bộ quản lý (VND)	-	(400.000.000)	(400.000.000)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	6.400.839.811	6.000.839.811	(400.000.000)
Số cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ	10.000.000	10.000.000	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	640	600	(40)

6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ	102.595.113	116.630.661
Chi phí nhân công	3.615.670.752	3.397.945.075
Chi phí khấu hao	382.508.940	382.508.940
Thuế, phí, lệ phí	18.478.970	24.143.154
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.489.856.976	1.707.561.002
Chi phí bằng tiền khác	543.852.829	786.650.621
Tổng	6.152.963.580	6.415.439.453

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan của Công ty gồm:

Các bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Phú Yên	Công ty liên kết
Các thành viên HĐQT, Ban kiểm soát, Ban Giám đốc, các thành viên, cá nhân thân cận trong gia đình của các bên liên quan.	Ảnh hưởng đáng kể

a) Giao dịch với nhân sự chủ chốt

Họ tên	Chức vụ	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Tiền lương, thù lao của Hội đồng Quản trị			
Nguyễn Phúc Khánh	Chủ tịch HĐQT	390.284.522	390.560.961
Nguyễn Ngọc Hải	Thành viên	397.823.200	396.922.909
Lê Minh Phúc	Thành viên	340.747.800	336.910.971
Lê Quang Phong	Thành viên	196.439.200	199.217.455
Nguyễn Đức Minh	Thành viên	36.000.000	49.000.000
Tổng		1.361.294.722	1.372.612.296
Tiền lương, thù lao của Ban Kiểm soát			
Phan Thị Minh Hương	Trưởng ban	24.000.000	77.483.670
Dương Anh Tuấn	Thành viên	12.000.000	12.000.000
Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên	12.000.000	24.000.000
Tổng		48.000.000	113.483.670
Tiền lương của Ban Giám đốc và người quản lý khác			
Nguyễn Ngọc Hải	Giám đốc	361.823.200	185.104.421
Lê Minh Phúc	Phó Giám đốc	304.747.800	151.405.441
Tạ Văn Phương	Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 01/3/2023)	-	50.000.000
Phạm Quang Yên	Phụ trách kế toán (miễn nhiệm ngày 04/08/2023)	-	149.200.983
Võ Thị Nhân	Phụ trách kế toán và bổ nhiệm Kế toán trưởng ngày 01/06/2024	189.052.560	165.703.950
Tổng		855.623.560	701.414.795

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

7.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)

b) Giao dịch với cá bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Giao dịch khác				
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Cho Công ty mẹ vay vốn	-	50.000.000.000
		Thu hồi khoản cho Công ty mẹ vay	40.000.000.000	12.500.000.000
		Lãi cho vay trong năm	1.708.060.791	3.687.825.514
		Cổ tức đã trả Công ty mẹ	6.630.000.000	5.100.000.000
Công ty TNHH đầu tư phát triển nhà và đô thị Phú Yên	Công ty liên kết	Chuyển tiền góp vốn	92.400.000	-

c) Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Phải thu khác hàng				
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Ủy quyền quản lý giám sát thi công	-	547.396.000
Phải thu về cho vay				
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Công ty mẹ vay vốn	-	40.000.000.000
Phải thu khác				
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Lãi phải thu Công ty mẹ	-	2.877.910.959

7.2 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT.

Người lập biểu



Dương Thị Thanh Hoa

Kế toán trưởng



Võ Thị Nhân

Hà Nội, ngày 16 tháng 01 năm 2025

Giám đốc



Nguyễn Ngọc Hải